

Gemeente Renswoude

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Oude Holleweg 44 Renswoude

Motivering, regels en verbeelding

24 februari 2026

Kenmerk 0339-48-T01

Projectnummer 0339-48

Motivering

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Toetsing aan omgevingsplan	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Buitengebied 2010/Herziening Buitengebied Renswoude 2010	2
1.3.2.	Bestemmingsplan parapluerziening parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur	3
1.3.3.	Inpassingsplan Grebbelinie landschap	3
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Planbeschrijving	7
2.1.	Geschiedenis	7
2.2.	Huidige situatie	8
2.3.	Toekomstige situatie	8
3.	Beleidskader	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Utrecht	12
3.2.2.	Omgevingsverordening	13
3.3.	Regionaal beleid	14
3.3.1.	Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)	14
3.3.2.	Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024	15
3.4.	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1.	Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030	16
3.4.2.	Welstandsnota	17
4.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	19
4.1.	Inleiding	19
4.2.	m.e.r.-beoordeling	19
4.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.4.	Duurzaamheid & gezondheid	20
4.4.1.	Duurzaamheid	20
4.4.2.	Gezondheid	21
4.4.3.	Conclusie	21
4.5.	Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren	21
4.6.	Flora & Fauna	22
4.6.1.	Algemeen	22
4.6.2.	Gebiedsbescherming	22

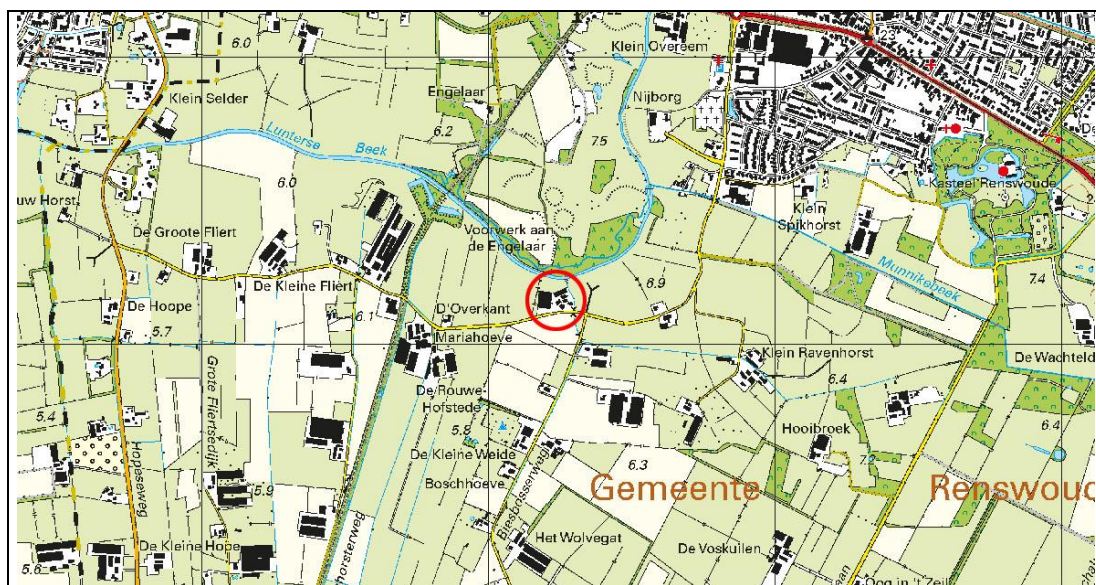
4.6.3. Soortenbescherming	24
4.6.4. Conclusie	25
4.7. Luchtkwaliteit	25
4.8. Geluid	25
4.9. Geur	26
4.10. Milieuzonering	27
4.11. Omgevingsveiligheid	29
4.12. Trilling	31
4.13. Welstand	31
4.14. Archeologie en cultuurhistorie	32
4.14.1. Algemeen	32
4.14.2. Archeologie	32
4.14.3. Cultuurhistorie	33
4.15. Bodem	33
4.16. Weging van het waterbelang	34
4.17. Niet gesprongen explosieven	35
5. Juridische planbeschrijving	37
5.1. Algemeen	37
5.2. Regels	38
6. Uitvoerbaarheid	40
6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.1.1. Bestuurlijk vooroverleg	40
6.1.2. Participatie omgeving	40
6.2. Financiële haalbaarheid	40
6.3. Ontwerp TAM-Omgevingsplan	40

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaar van de vleesvarkenshouderij aan de Oude Holleweg 44 in Renswoude heeft zijn bedrijf voor de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV+) aangemeld. In het kader van die subsidieregeling is het noodzakelijk om het bedrijfsmatig houden van dieren op die locatie te beëindigen en de dierenverblijven te slopen. Naast het ontvangen van subsidie voor deze beëindiging en sloop bestaat de mogelijkheid om door middel van een ruimtelijk traject een andere gebruiksfunctie voor dit perceel in het omgevingsplan op te nemen. De eigenaar heeft daarom een verzoek ingediend om in ruil voor de sloop van 2.478 m² aan bedrijfsbebouwing (exclusief bestaande bedrijfswoningen met bijgebouwen) een extra (burger)woning te bouwen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het Afwegingskader functieverandering regio Foodvalley.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Om de functieverandering mogelijk te maken, is dit TAM-omgevingsplan¹ vervaardigd. Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat hiervan sprake is, wordt in deze motivering onderbouwd.

¹ TAM = Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Het TAM-omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve manier voor gemeenten om hun omgevingsplan aan te passen via de digitale standaard (IMRO) onder de Wet ruimtelijke ordening, omdat de TPOD/STOP-standaard van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) nog onvoldoende functioneert. Tot 1 januari 2026 is het mogelijk om een ontwerp TAM-omgevingsplan ter visie te leggen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestkant van Renswoude aan de noordzijde van de Oude Holleweg.

1.3. Toetsing aan omgevingsplan

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 vormen alle vigerende bestemmingsplannen van rechtswege het tijdelijk omgevingsplan. Voor het plangebied betreft dit het bestemmingsplan Buitengebied 2010 en het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied Renswoude 2010". Daarnaast is het Inpassingsplan Grebbelinie van toepassing.

1.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied 2010/Herziening Buitengebied Renswoude 2010

Het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Op 12 november 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied Renswoude 2010" vastgesteld. Hiermee is het bestemmingsplan uit 2010 op onderdelen aangepast. Voor het voorliggende plangebied is de verbeelding uit 2010 ongewijzigd gebleven. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch" en is een bouwblok aangegeven. Daarnaast is door middel van een aanduiding intensieve veehouderij toegestaan. Er staat verder een bouwaanduiding op de verbeelding waardoor 2 bedrijfswoningen zijn toegelaten. Binnen de agrarische bestemming is wonen in deze woningen uitsluitend toegestaan ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Wanneer het agrarisch bedrijf is beëindigd mogen er geen 'anderen' wonen.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan.



Het plangebied ligt voor het grootste deel binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied', als bedoeld in artikel 30 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010". Verwevingsgebieden zijn ruimtelijk begrensde gedeelten van het reconstructiegebied, gericht op

de verweving van landbouw, wonen en natuur, waar uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden voor functieveranderingen in verwevingsgebieden, die niet van toepassing zijn voor de onderhavige ontwikkeling.

Aan de zuidwestzijde ligt een klein deel van het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone- landbouwontwikkelingsgebied', als bedoeld in artikel 30 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010". In het landbouwontwikkelingsgebied heeft de landbouw in principe het primaat. Op grond hiervan worden nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven in principe beperkt toegelaten. Hier moet voorkomen worden dat nevenactiviteiten een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van intensieve veehouderijbedrijven. Gelet op deze aanduiding is vanuit het gemeentelijk beleid de omzetting naar wonen weliswaar niet wenselijk. Het Rijksbeleid dat er echter op gericht is om de stikstofdepositie aanzienlijk te verlagen, prevaleert in dit geval boven het gemeentelijk beleid.

Het noordelijk deel van het plangebied heeft de gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied'. Hier is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing die het mogelijk maakt om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen in de bestemming "Natuur".

De gronden hebben daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 2" en zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden. Bij bodemingrepen groter is dan 100 m², waarbij de grond dieper dan 0,4 meter zal worden geroerd, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

1.3.2. Bestemmingsplan parapluherziening parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur

De gemeenteraad van Renswoude heeft op 13 juli 2021 het bestemmingsplan parapluherziening parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur vastgesteld. Zoals de naam van deze parapluherziening aangeeft, zijn hierin uniforme regels opgenomen met betrekking tot parkeren, woningsplitsing en kamerverhuur. Deze parapluherziening is van toepassing op alle op die datum vigerende bestemmingsplannen.

1.3.3. Inpassingsplan Grebbelinie landschap

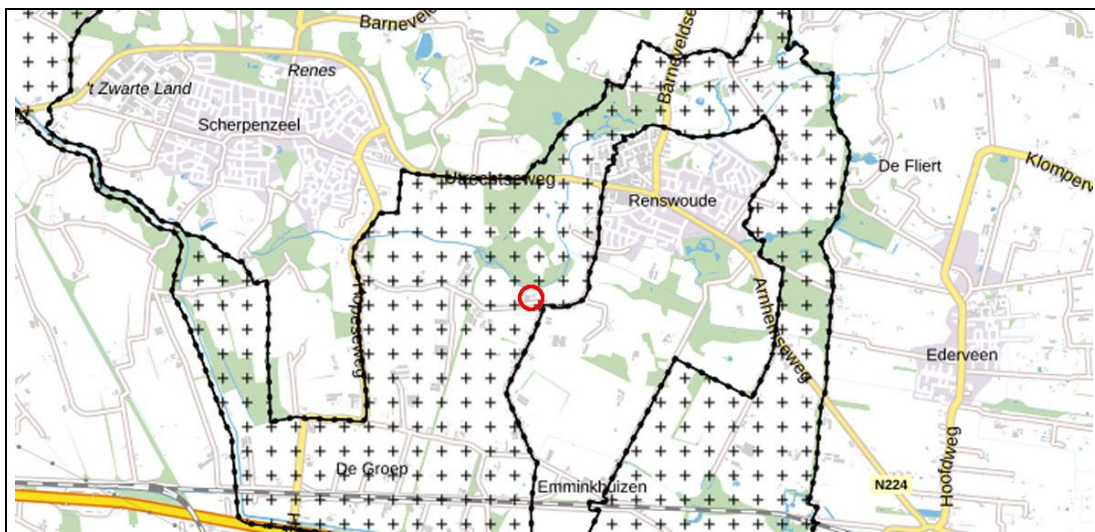
Het Inpassingsplan Grebbelinie landschap is op 8 december 2014 vastgesteld. Een inpassingsplan is een bestemmingsplan dat door de provincie wordt vastgesteld. Het doel van dit Inpassingsplan is het borgen van de waarden van de Grebbelinie bij de toepassing van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden in vigerende bestemmingsplannen. Het inpassingsplan leidt tot de inspanningsverplichting voor gemeenten om bij hun nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de waarden van de Grebbelinie. Bij het opstellen het van voorliggende TAM-omgevingsplan moet met de regelingen uit het inpassingsplan rekening worden gehouden. Het inpassingsplan heeft betrekking op het gebied rondom de als rijksmonument aangewezen delen, dat wil zeggen de hoofdverdedigingslijn en de militaire objecten van de Grebbelinie. Deze gebieden liggen ten westen en oosten van de hoofdverdedigingslijn en worden gezien als

het Grebbelinielandschap. Het beleid is gericht op de bescherming van de kwaliteiten van de Grebbelinie, met name de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de Grebbelinie.

Door middel van het Inpassingsplan is aan de gronden rondom de Grebbelinie de dubbelbestemming "Waarde - Grebbelinielandschap" toegekend. Dat wil zeggen dat de gronden tevens zijn aangewezen voor het behoud, herstel en bescherming van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden van de Grebbelinie. Deze waarden worden in het Beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij de regels van het inpassingsplan is opgenomen, beschreven.

Het plangebied behoort tot het deelgebied 'half-open linie'. In de half-open linie staan de openheid en zicht van en naar de linie-elementen centraal. Het gebied wordt gekenmerkt door een verspreide ligging van erven en beplantingen. De ligging van de erven beperkt zich niet alleen tot de kop van het perceel maar zijn vaak ook dieper op het perceel te vinden. Duidelijke structuren die zichtlijnen markeren, zoals houtsingels of bomenrijen, zijn over het algemeen afwezig. Hierdoor is het zicht op de linie-elementen zeer wisselend. Het doel is dan ook het erf een compacte indeling te geven waardoor deze het verlies aan openheid en zicht beperkt.

Afbeelding 3: Inpassingsplan Grebbelinielandschap.



In het Beeldkwaliteitsplan zijn voor de 'halfopen linie' de volgende beeldkwaliteitscriteria opgenomen:

- algemeen
 - houd rekening met zichtlijnen richting het linie-element;
 - behoud de openheid rondom de Grebbelinie en het erf door een compacte erfindeling,
- uitbreiding van het erf
 - plaats het nieuwe gebouw op een wijze zodat het erf een blokvormige, compacte vorm heeft;

- plaats het nieuwe gebouw met de kopgevel haaks op het linie-element, indien hiermee een compacte ervorm te realiseren is;
- onttrek bedrijfsmatige elementen (zoals silo's en/of sleufplaten) zoveel mogelijk uit het zicht, door een goede positionering tussen gebouwen of door gebruik van transparante tot dichte erfbeplanting,
- functieverandering van het erf
 - plaats het nieuwe gebouw(en) rondom een gemeenschappelijk erf, zodat een compacte ervorm te realiseren is;
 - versterk openheid rondom het linie-element door op vrijkomende grond weinig hoog opgaande elementen te plaatsen (zoals bebouwing en beplanting) en nieuwe bebouwing op afstand van de linie te leggen

Afbeelding 4: BKP Grebbelinielandschap.

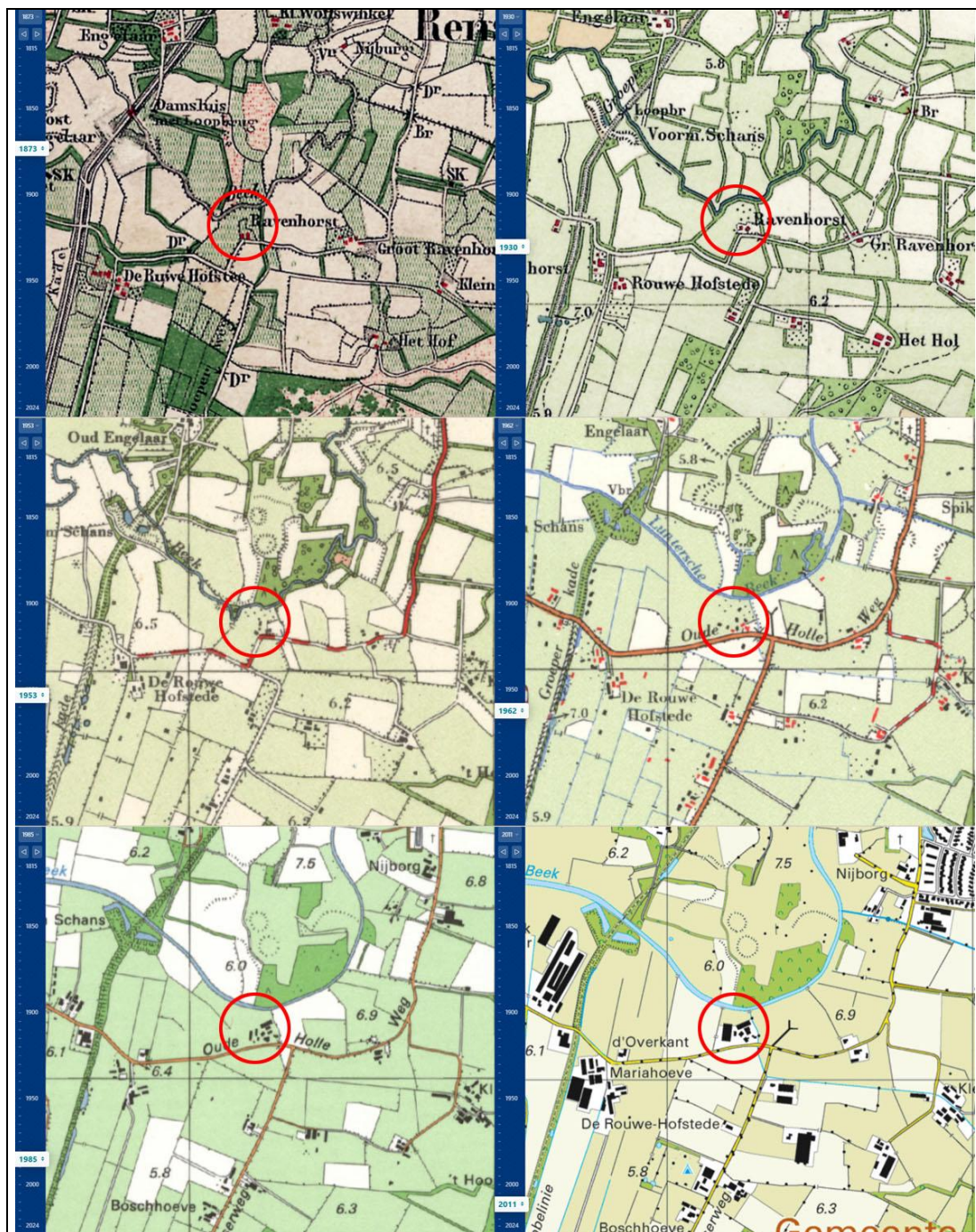


In dit geval is sprake van een reductie van bebouwing. Omdat de openheid in de half-open linie hierdoor wordt versterkt, doet de planontwikkeling geen afbreuk aan de beleefbaarheid van de Grebbelinie.

1.4. Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven en wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieu. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische regeling. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid en is een samenvatting gegeven waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Afbeelding 5: Historische topografie.



2. Planbeschrijving

2.1. Geschiedenis

De Gelderse Vallei kenmerkt zich als een gevarieerd, relatief kleinschalig agrarisch landschap. Er is een grote afwisseling van grasland- en akkerpercelen, bosjes, houtwallen en enkele natte natuurgebiedjes. Het gebied wordt gekenmerkt door dekzandruggen en (van oudsher) kronkelende beken. Het landschap heeft, door zijn grote variatie in landschapstypen, een grote aantrekkingskracht op recreanten.

Het landschapstype rondom Renswoude staat bekend als kampen- of coulissenlandschap. Het ligt op lange smalle dekzandruggen langs de oost – west gerichte beeklopen. Het is een kleinschalig landschap van individuele ontginningen. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de kleinschaligheid en de aanwezige houtwallen. Op de zandrug liggen de bouwlanden die door houtwallen en kleine bossen worden omgeven. Tussen de zandruggen liggen beekdalen (Lunterse Beek), die als weiden en hooiland dienst deden. De bebouwing staat verspreid in kleine clusters en is soms gegroepeerd in kleine buurtschappen.

Afbeelding 6: Huidige situatie plangebied.



In 1678 (bron: BAG-viewer) is op het perceel de boerderij Achterste Klein Ravenhorst gebouwd. Op de topografische kaart uit 1873 is te zien dat de Oude Holleweg destijds ter hoogte van de boerderij afboog richting de Groeperweg (tegenwoordig Biesbosserweg). De boerderij staat op die kaart nog evenwijdig aan de weg. Pas sinds 1930 staat de boerderij onder een hoek van ongeveer met de Holleweg. In 1953 was de Holleweg nog niet verhard. Pas in 1962 is te zien

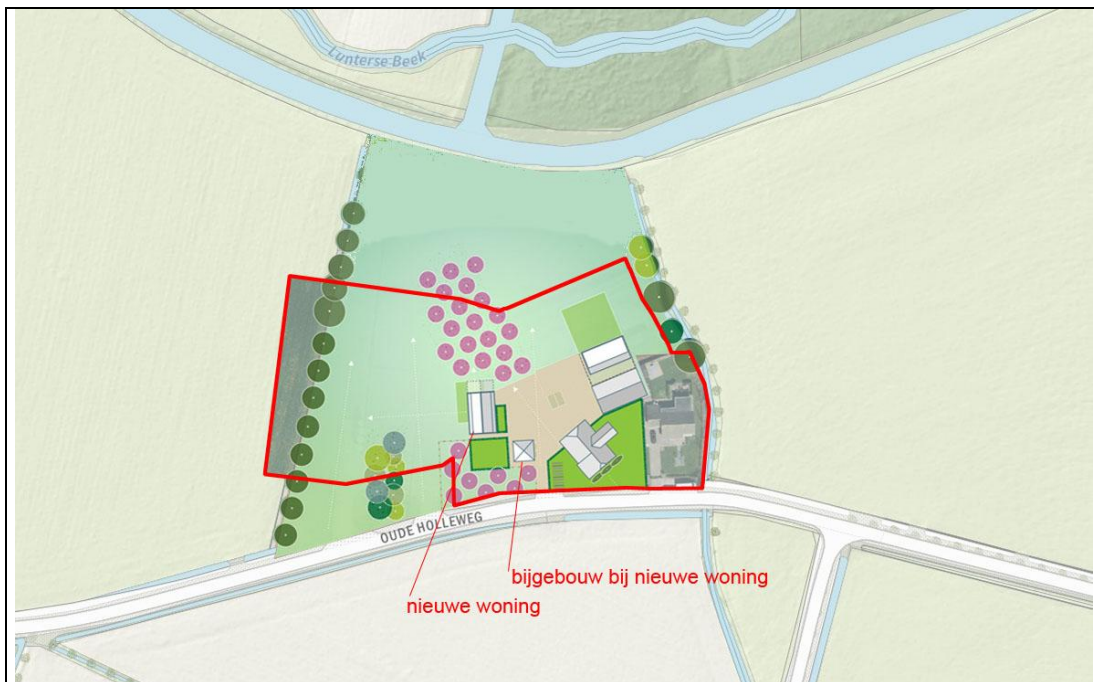
dat het wegenpatroon is aangepast en de T-kruising met de Biesbosserweg meer naar het oosten is gesitueerd. De Lunterse Beek is dan ook gekanaliseerd. Vanaf die tijd zijn er gefaseerd agrarische bijgebouwen bij dit agrarisch bedrijf gebouwd. De tweede woning dateert uit 1980.

2.2. Huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuidwesten van Renswoude aan de noordzijde van de Oude Holleweg. Op het perceel staat op het perceel is thans een vleesvarkenshouderij gevestigd met een vergunning voor 1.230 varkens. Het agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van 8.175 m².

Op het perceel staat 2.638 m² aan legale (agrarische) bebouwing en privé-bijgebouwen (exclusief de twee agrarische bedrijfswoningen).

Afbeelding 7: Toekomstige situatie.



2.3. Toekomstige situatie

De vleesvarkenshouderij zal worden beëindigd. Daarbij zal gebruik worden gemaakt van de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties met piekbelasting (LBV+). In het kader van die subsidieregeling is het verplicht om het bedrijfsmatig houden van dieren op die locatie te beëindigen en de dierenverblijven te slopen. Naast het ontvangen van subsidie voor deze beëindiging en sloop wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om door middel van een ruimtelijk traject een andere gebruiksfunctie voor het perceel in het omgevingsplan op te nemen. De eigenaar van het perceel heeft het voornemen om een derde (burger)woning op het perceel te realiseren. Daarnaast heeft hij verzocht om twee bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 288 m² te handhaven.

Bij het bepalen van het noodzakelijke areaal sloopmeters is het afwegingskader functieveranderingsbeleid toegepast. Op het perceel is 2.638 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Bijgebouwen bij een bedrijfswoning (standaard 80 m² per woning in het buitengebied) moeten daarvan worden afgetrokken, omdat deze behouden mogen worden. In dit geval gaat het om twee bestaande bedrijfswoningen, dus aftrek van 160 m². Dit betekent dat 2.478 m² aan legale bebouwing meetelt voor de berekening van de inzetbare sloopmeters.

Om de oppervlakte aan bebouwing in het landelijk gebied niet toe te laten nemen wordt een afroming toegepast bij het omzetten van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing naar inzetbare sloopmeters. De afroming is afhankelijk van de grootte van de slooplocatie.

Afbeelding 8: Afroming.

Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing	Afromingspercentage	Te slopen	Afroming	Inzetbare sloopmeters
0 - 1.000 m ²	Geen afroming	1.000 m ²	0 m ²	1.000 m ²
1.000 - 2.000 m ²	25%	1.000 m ²	250 m ²	750 m ²
> 2.000 m ²	50%	478 m ²	239 m ²	239 m ²
Totaal		2.478 m ²	489 m ²	1.989 m ²

In dit geval is er sprake van een afroming van 489 m² en resteren er 1.989 m² inzetbare sloopmeters.

Voor de bouw van een extra woning van 800 m³ zijn volgens het afwegingskader 300 m² inzetbare sloopmeters nodig voor het woonrecht. Per m³ inhoud van de woning zijn in aanvulling hierop 1,5 m² inzetbare sloopmeters noodzakelijk. Dat betekent dat er voor de bouw van de extra woning van 800 m³, 1.500 m² (300 + 1,5x800) inzetbare sloopmeters noodzakelijk zijn. Voor het handhaven van de beide bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 288 m² zijn ook inzetbare sloopmeters vereist. Per 1 m² te handhaven bijgebouw zijn 2 m² inzetbare sloopmeters noodzakelijk. Omdat standaard bij een woning in het buitengebied 80 m² bij recht is toegestaan, zijn voor de overige 208 m², 416 m² inzetbare sloopmeters noodzakelijk. Dat betekent dat er 73 m² (1.989-1.500-416) inzetbare sloopmeters resteren om elders ingezet te worden.

Door deze ontwikkeling wordt het huidige agrarisch bouwblok aanzienlijk in oppervlak gereduceerd van 8.175 m² naar een woonbestemming met een oppervlakte van 4.260 m². Er is een inpassingsplan² vervaardigd, waardoor het plangebied een landschappelijke inpassing krijgt die enerzijds aansluit bij het coulissenlandschap en anderzijds het stroomgebied van de Lunterse Beek. Op grond van dit inrichtingsplan worden de perceelsranden ingeplant met gebiedseigen beplanting in de vorm van hagen en houtsingels. Daarnaast wordt een korte houtwal ingeplant en een hoogstamboomgaard geplant op de locatie waar deze al begin 19e eeuw te vinden was.

² MooiSticht, Oude Holleweg 44 Renswoude schets met randvoorwaarden ruimtelijke kwaliteit, Bunnik, april 2025

De beplanting is zo gepositioneerd dat er doorzichten in stand blijven. Daarnaast krijgt de oever van de Lunterse Beek een flauw talud met overstromingsruimte.

Afbeelding 9: Inrichtingsplan.



Bij de planopzet is uitgegaan van de één-erf-gedachte. Dit houdt in dat de oude erfstructuur zoveel als mogelijk in ere wordt gehouden, waarbij zowel de nieuwe inrichting van het erf als de nieuwe bebouwing op het erf bijdragen aan het behoud en eventueel het versterken van die oude erfstructuur. Het karakter van het agrarische erf moet ook na functieverandering nog beleefbaar zijn. De oude boerderij, de representatieve voorzijde, staat op dat erf aan de weg; de overige bebouwing staat achter de boerderij. Het erf is toegankelijk via één inrit die uitkomt op het verharde deel van het erf waaraan alle bebouwing is gesitueerd. Een van die gebouwen is de nieuwe woning die het karakter krijgt van een schuurwoning. Dit is een woning met een eenvoudige hoofdmassa, die bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak. Deze woning wordt ongeveer gesitueerd op de locatie van de voormalige kapschuur. Bij deze woning wordt een bijgebouw in de vorm van een hooiberg als berging gebouwd. De hooiberg staat vóór de schuurwoning zodat het accent op de oude boerderij als hoofdgebouw blijft liggen. Om het landelijke karakter te behouden zijn geen schuttingen of andere erfafscheidingen toegestaan. Gebruik van subtielere middelen (indien nodig), die de landschappelijke dieptewerking niet in de weg staan in de vorm van natuurvriendelijke erfafscheidingen zoals takkenrillen zijn hiervoor wel toegestaan.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Van de 21 nationale belangen is de opgave om de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. Doordat het agrarisch bedrijf wordt beëindigd, vindt er een reductie plaats van ammoniak, geur en fijnstof. De planontwikkeling is verder niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening).

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Foodvalley. Renswoude behoort tot de regio Foodvalley. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

Het bouwplan wordt gerealiseerd door middel van functieverandering. Door de sloop van niet meer in gebruik zijnde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing vindt een ontstening in het buitengebied van de Regio Food Valley plaats. Daarmee wordt de landschappelijke waarde van de

Regio Food Valley versterkt en wordt een bijdrage aan de vitaliteit van het platteland gegeven. De onderhavige planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Omgevingsverordening

Om de Omgevingsvisie in de praktijk goed te laten werken, zijn op onderdelen regels nodig. Deze regels zijn vastgelegd in één Omgevingsverordening. Deze verordening is op 1 januari 2024 samen met de Omgevingswet in werking getreden. Om de Omgevingsverordening actueel te houden, wordt de verordening regelmatig op onderdelen gewijzigd.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het 'landelijk gebied'. Verstedelijking is in principe alleen mogelijk in het stedelijk gebied. Op grond van artikel 9.3 van de Omgevingsverordening staat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen landelijk gebied geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald. Verstedelijking wordt daarbij gedefinieerd als: 'de vestiging of uitbreiding van al bestaande stedelijke functies. Denk daarbij aan nieuwvestiging of de vergroting van de gebruiksoppervlakte of bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

De LBV+-regeling is nog niet in de Omgevingsverordening verwerkt. Artikel 9.13 van de Omgevingsverordening bepaalt dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op agrarische bedrijfspercelen waar het agrarisch gebruik is beëindigd de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in het geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een Concentratiegebied glastuinbouw;
- alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 750 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m² tot 4.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. (...) Afwijking van de vereiste slooppoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij si-

tuering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit; en

- de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

De motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

De planontwikkeling vindt voor een klein deel plaats in een landbouwontwikkelingsgebied. De LBV+-regeling is er echter op gericht dat het bedrijfsmatig houden van dieren op die locatie wordt beëindigd. In dit geval wordt het overgrote deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.

In dit geval wordt de ruimtelijke kwaliteit verhoogd doordat het bebouwingsareaal in de nabijheid van de Grebbelinie aanzienlijk wordt gereduceerd. Het verkleinde bouwperceel wordt met gebiedseigen beplanting ingepast, waardoor de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden worden behouden en versterkt. De belangen van bestaande omringende functies worden door het bouwplan niet onevenredig aangetast.

Het plangebied ligt niet in het NNN. Uit de Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor planontwikkeling. De Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor de planontwikkeling.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (2005)

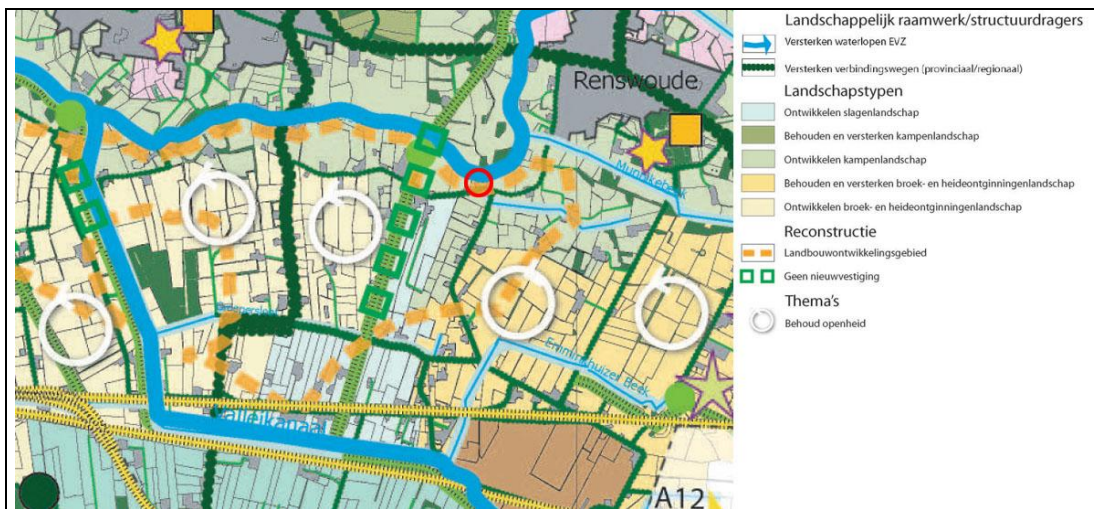
In het Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei (LOP) stellen de gemeenten Amerongen, Barneveld, Leersum, Leusden, Maarn, Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg het landschapsbeleid op elkaar af. Het LOP is een uitwerking van het voormalige reconstructieplan en het (oude) streekplan.

Voor de Gelderse Vallei zet het LOP in op het versterken van het landschappelijke raamwerk. Hiervoor worden beplantingen langs wegen aangevuld, bosgebieden versterkt en het bekensysteem verder ontwikkeld. Een verbetering van het recreatief netwerk is een kans die verder uitgewerkt wordt in het LOP. Naast de ruimte voor landgoederen en landelijk wonen wordt bijzondere aandacht besteed aan het behoud van het agrarische karakter en de versterking van streekeigen landschapselementen, zoals waterlopen en de EVZ en inpassingen van agrarische erven en ook kleinschalige natuurontwikkeling. Het LOP plaatst het gebied rond de Oude Holleweg binnen de gebiedsvisie van het 'landbouwontwikkelingsgebied in de vallei'. Uitgangspunt is het ontwikkelen van een grofmazig groen raamwerk met forse erfbeplantingen en daarmee ruimte bieden voor de ontwikkelingsperspectieven van agrariërs. Daarnaast wordt gestreefd naar het ruimtelijk en ecologisch ontwikkelen beken en wegen.

Op de visiekaart van het LOP ligt het plangebied in het gebied dat is aangeduid als 'ontwikkelen kampenlandschap'. Kenmerkend voor kampenlandschappen is dat het erf relatief ruim van op-

zet en onregelmatig is. Het erf kent compacte clusters van bebouwing, ingebed in het kleinschalige landschap met een onderscheiding van voor- en achterzijde. De boerderijen stonden oorspronkelijk vaak met de achterzijde of zijkant aan de weg. Andere typische objecten op het erf waren één of meer hooibergen, het bakhuis, kippenhokken, wagenloods, een melkhok op het achtererf, deels ook oude tabakschuren.

Afbeelding 10: Landschapsontwikkelingsplan Gelderse Vallei.



Bij de uitbreiding van een erf binnen de clusters van bebouwing dient te worden gestreefd naar compactheid en samenhang tussen de diverse gebouwen. Zo mogelijk dienen waardevolle, oude gebouwen te worden behouden. Nieuwe schuren moeten worden ingepast met landschappelijke beplanting als onderdeel van het voormalige, huidige of nieuwe houtwallenpatroon in de omgeving.

Ten behoeve van de planontwikkeling is een inrichtingsplan gemaakt (zie paragraaf 2.3). Het compacte erf met drie woningen is daarin op zorgvuldige wijze met gebiedseigen beplanting ingepast in het landschap. Het landschapsinrichtingsplan sluit aan op het LOP.

3.3.2. Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024

Op 17 september 2024 heeft de gemeenteraad van Renswoude het regionaal afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024 vastgesteld. In dit afwegingskader functieveranderingsbeleid is vastgelegd hoe de deelnemende gemeenten om willen gaan met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze (gedeeltelijk) te beëindigen. Het wijzigen van de agrarische functie in een andere functie, zoals een woon- of werkfunctie, is de daadwerkelijke functieverandering. Dit leidt op verschillende manieren tot kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Door de sloopverplichting van overtollige bebouwing, landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw voor nieuwe woon- of werkfuncties, en natuurontwikkeling of land-

schapsverbetering in de wijdere omgeving.

Op de slooplocatie kent de overvloedige agrarische bebouwing een waarde. Deze waarde wordt sloopmeters genoemd. Nieuwe functies, zoals wonen, werken, het vergroten van de woninginhoud of oppervlakte aan bijgebouwen worden door de inzet van sloopmeters mogelijk gemaakt. Om de oppervlakte aan bebouwing in het landelijk gebied niet toe te laten nemen werken we met een omrekening van de sloopmeters. Dit betekent dat de vrijkomende sloopmeters niet één op één ingezet kunnen worden voor een nieuwe functie. De sloopmeters zijn door de reikwijdte van het functieveranderingsbeleid tussen de deelnemende gemeenten uitwisselbaar.

In paragraaf 2.3 is een berekening opgenomen hoe in dit geval die sloopmeters zijn toegepast.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030

De Omgevingsvisie Renswoude 2018-2030 die op 3 juli 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad van Renswoude loopt vooruit op de totstandkoming van de Omgevingswet. Het doel van de Omgevingsvisie is het creëren van een strategische visie voor de langere termijn voor de hele fysieke leefomgeving van Renswoude, die antwoord geeft op de vraag: Hoe ziet Renswoude er in 2030 uit?

In de Omgevingsvisie wordt een aantal belangrijke thema's behandeld. Voor dit bestemmingsplan zijn met name de thema's buitengebied en voorzieningen van belang.

Voor het buitengebied wordt geconstateerd dat het prachtige natuurlijke maar ook agrarische buitengebied een van de trekpleisters van de gemeente is. Het is belangrijk dat het buitengebied in balans blijft en dat kansen op het gebied van natuurontwikkeling en vrijkomende agrarische bebouwing worden benut. Daarnaast is het belangrijk dat ook agrariërs de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen. Alle ontwikkelingen in het buitengebied gaan altijd gepaard met het nodige onderzoek vooraf, het blijft immers maatwerk, waarbij nadrukkelijk aandacht geschonken wordt aan de belangen van agrariërs, landschaps- en natuurwaarden en een gezonde leefomgeving. Het doel is om hiertussen te allen tijde de juiste balans te vinden.

Verrommeling van het buitengebied dient te allen tijde voorkomen te worden. Als er agrarische bebouwing vrijkomt, kunnen hieraan uiteraard nieuwe functies worden toegekend zoals wonen of werken, maar er kan ook worden gekozen om bebouwing te slopen en de gronden te gebruiken voor naburige agrariërs die op zoek zijn naar extra gronden of voor natuurontwikkeling. De inpassing in het landschap en bescherming van aanwezige natuurwaarden is daarbij van groot belang, alsmede dat bij vrijkomende agrarische bebouwing alleen bedrijfsactiviteiten mogen worden ontwikkeld die niet hinderlijk, gevaarlijk en/of schadelijk zijn voor de omgeving of het leefmilieu.

In dit geval krijgt het perceel Oude Holleweg 44 een nieuwe functie: wonen. Door de verkleining van het voormalige bouwblok, de herinrichting van het erf en de landschappelijke inpassing, past de planontwikkeling binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.4.2. Welstandsnota

In artikel 4.19 van de Omgevingswet is aangegeven dat 'als in het omgevingsplan regels worden opgenomen over het uiterlijk van bouwwerken en de toepassing daarvan uitleg behoeft, (...) de gemeenteraad beleidsregels vast[stelt] voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet. Deze beleidsregels zijn zo veel mogelijk toegesneden op de te onderscheiden bouwwerken.' Via dit artikel is vastgelegd dat het welstandstoezicht onder de Omgevingswet loopt via het omgevingsplan. In artikel 4.114 van de Invoeringswet Omgevingswet is overgangsrecht opgenomen waarin een welstandsnota na inwerkingtreding van de Omgevingswet gelijkgesteld wordt aan een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

De gemeenteraad van Renswoude heeft op 22 juni 2004 de Welstandsnota vastgesteld. Het doel van de Welstandsnota is het behouden en waar mogelijk versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In de Welstandsnota van de gemeente Renswoude zijn gebiedsgerichte criteria opgenomen. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering.

De gemeente Renswoude heeft de welstandscriteria gedifferentieerd naar gebieden. Per gebied zijn specifieke criteria opgesteld. Voor het buitengebied, waartoe het plangebied behoort, zijn aanvullende criteria voor massa en vorm bebouwing en voor detaillering, kleur- en materiaalgebruik geformuleerd.

- Algemeen
 - de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en houden rekening met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.
- Massa en vorm bebouwing
 - de bebouwing wordt terughoudend vormgegeven;
 - de gevelindeling wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw.
- Detaillering, kleur en materiaalgebruik
 - de hoofdkleuren zijn gedempte (aard-)kleuren.

Voor de situering van de nieuwe bebouwing is het traditionele boerenerf als metafoor gebruikt. De toekomstige perceelsopzet voegt zich zodoende naar de historisch gegroeide bebouwingsstructuur langs de Oude Holleweg. Op een boerenerf is sprake van een hoofdgebouw met bijgebouwen. De gebouwen staan nooit ver verspreid over het hele erf maar staan altijd geclusterd. Doordat functioneel alle schuren en stallen goed bereikbaar moeten zijn liggen deze aan een collectieve ruimte op het erf, hetgeen bijdraagt aan het zogenaamde 'één erf principe'. De

nieuwe woning zal worden gebouwd als schuurwoning. Door de eenvoudige hoofdmassa hiervan blijft de oude boerderij het belangrijkste gebouw op het compacte erf. Het definitieve ontwerp zal te zijner tijd door de welstandscommissie worden getoetst.

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1. Inleiding

In het kader van de totstandkoming van dit TAM-omgevingsplan is onderzoek uitgevoerd naar verschillende milieu- en omgevingsaspecten om de uitvoerbaarheid van de planontwikkeling aan te tonen en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf. In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages maken als bijlage deel uit van deze motivering.

4.2. m.e.r.-beoordeling

Algemeen

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de Strategische milieubeoordeling-richtlijn. Onder een plan of programma wordt in ieder geval verstaan: een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er hoeft niet (meer) getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid (meer) gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure.

Toetsing

Door de planontwikkeling neemt het ruimtebeslag af. Niet alleen het bebouwingsareaal wordt aanzienlijk gereduceerd, ook de bebouwingsmogelijkheden worden aanzienlijk ingeperkt doordat het agrarisch bouwvlak in dit TAM-omgevingsplan wordt verwijderd.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1) worden aangetoond. Indien die stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2). Het begrip stedelijke ontwikkeling wordt daarbij als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Toetsing

Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van drie woningen in het landelijk gebied niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval wordt één woning toegevoegd.

Conclusie

De planontwikkeling hoeft niet te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.4. Duurzaamheid & gezondheid

4.4.1. Duurzaamheid

De eisen met betrekking tot de milieuprestatie en energiezuinigheid van gebouwen zijn opgenomen in artikel 4.148-4.160 (Duurzaamheid) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierin is onder meer aangegeven dat een bouwwerk bijna energie neutraal (BENG) dient te zijn.

In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- **BENG 1**
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- **BENG 2**
Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).
- **BENG 3**
Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

Toetsing duurzaamheid

De nieuwe woning wordt gasloos en voorzien van zonnepanelen. Waar mogelijk zal bij de materialisering gebruik wordt gemaakt van hergebruikte en/of herbruikbare materialen.

4.4.2. Gezondheid

Ook de bevordering van gezondheid is een afwegingscriterium bij ruimtelijke ontwikkelingen. In dit hoofdstuk komt een aantal (milieu)aspecten, zoals geluidsoverlast, bodemverontreiniging, externe veiligheid, enzovoort, aan de orde waarbij de gezondheid van de toekomstige bewoners een rol speelt. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen ten aanzien van gezondheid. Hierdoor mag worden aangenomen dat er in- en rondom de woningen een gewenst woon- en leefklimaat zal bestaan. Dit betekent ook dat het planvoornemen geen onevenredige invloed heeft op de gezondheid van de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen, alsmede die van de omwonenden in de (directe) omgeving. Daarnaast kan bij grotere planontwikkelingen ook gezondheidsbevordering gestimuleerd worden. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten.

Toetsing

Bij het bouwen van één woning op een bestaand perceel in het kader van functieverandering is het onderdeel van het bevorderen van de gezondheid minder relevant, omdat er geen leefomgeving op een groter schaalniveau wordt ingericht.

4.4.3. Conclusie

Het woon- en leefklimaat verbetert doordat het agrarisch bedrijf wordt beëindigd. Uit de in dit hoofdstuk samengevatte onderzoeken blijkt dat er een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig zal zijn in- en rondom de nieuwe woningen. De gezondheid van omwonenden wordt evenmin onevenredig aangetast. Het aspect duurzaamheid en gezondheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met verkeersgeneratie en -afwikkeling en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met verkeersgeneratie en -afwikkeling en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Toetsing

De woningen worden ontsloten via het Oude Holleweg. Uit de ASVV2021 blijkt dat vrijstaande-woningen in het landelijk gebied 7,8 tot 8,6 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor één extra vrijstaande woning, bij een spitsuurintensiteit van 10%, 0,86 auto's op het drukste uur van de dag. De verkeersaantrekkende werking van het huidige agrarisch bedrijf is hoger. Per saldo is er daardoor sprake van een afname van de verkeersgeneratie.

Burgemeester en wethouders van Renswoude hebben op 30 mei 2016 de "Nota parkeernormen gemeente Renswoude" vastgesteld. Op basis van deze nota kan een prognose worden gemaakt van de te verwachten parkeerbehoefte bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor vrijstaande woningen in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,5 parkeerplaats per woning. Op eigen terrein is ruim voldoende capaciteit om aan de parkeernormering te voldoen.

Conclusie

Het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Flora & Fauna

4.6.1. Algemeen

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn(92/43/EEG).

Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het Natuurbeschermingsrecht is ongewijzigd ten opzichte van de Wnb. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is daarom een verkennend onderzoek naar beschermde flora en fauna³ uitgevoerd.

4.6.2. Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en wordt in Nederland beschermd door middel van de Omgevingswet. Deze wet biedt een beschermingskader voor de aangewezen beschermde gebieden. Deze gebieden worden beschermd om de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten, habitattypen en andere planten- en diersoorten te behouden en waar nodig te herstellen.

³ Florafaunacontrole.nl, Verkennend onderzoek naar beschermde flora en fauna Oude Holleweg 44 te Renswoude, 25FF050, Renswoude, 15 mei 2025

Naast de wettelijke bescherming van de Natura 2000-gebieden heeft Nederland de bescherming van andere gebieden planologisch vastgelegd. Onder de planologische bescherming vallen onder andere weidevogelgebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van het NNN vindt plaats door toetsing van de bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen aan het NNN-beleid. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuur(gebieden). Door verbindingen tussen natuurgebieden te maken, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. De bescherming van het NNN bestaat hieruit (artikel 7.8, lid 2, Bkl): dat geen activiteiten worden mogelijk gemaakt die leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte of samenhang van het NNN.

Toetsing gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Binnenveld, op ongeveer 6,4 km ten zuidoosten van de onderzoekslocatie. Directe effecten op aanwezige kwalificerende habitattypen, habitatrichtlijnsoorten, broedvogels en niet-broedvogels zijn uit te sluiten. De ontwikkeling vindt plaats op een reeds bestaand en bebouwd plangebied buiten Natura 2000-gebied. Ter plaatse zijn geen kwalificerende habitattypen, habitatrichtlijnsoorten, broedvogels en niet-broedvogels aanwezig en kunnen zich er ook niet ontwikkelen. Tijdens de werkzaamheden zal er tijdelijk sprake zijn van geluid, stof, trillingen en mogelijk bemaling. De werkzaamheden zijn van dien aard dat negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Er vindt een beëindiging van een agrarisch bedrijf plaats, hetgeen tot een vermindering van stikstofdepositie in de omgeving leidt. De werkzaamheden voor wat betreft het slopen van de stallen en de bouw van de vervangende woning zijn minimaal. In verband met recente jurisprudentie met betrekking tot intern salderen is wel een stikstofonderzoek⁴ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er in bouw- en in de gebruiksfase geen stikstofdepositie op daarvoor gevoelige Natura2000-gebieden is, die hoger is dan 0,00 mol/hectare/jaar.

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en/of de Groene Contour (GC). Hiervoor geldt geen externe werking. De planontwikkeling heeft daarmee geen negatieve effecten op de natuurwaarden van deze gebieden. Verder onderzoek of een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit zijn niet nodig.

Conclusie

Uit het oogpunt van de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

⁴ Midden Nederland Makelaars b.v., Toelichting stikstofberekening Oude Holleweg 44, Renswoude, Barneveld, 9 mei 2025

4.6.3. Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk.

Toetsing soortenbescherming

Tijdens het verkennend onderzoek zijn huismussen waargenomen. De bebouwing binnen het plangebied heeft diverse geschikte openingen onder de daken, waarbij met name het dakvlak aan de gootzijdes openingen hebben waardoor huismussen onder het dakvlak kunnen nestelen. Daarom is nader onderzoek⁵ uitgevoerd om te bepalen of er nestlocaties van de huismus aanwezig zijn. Er zijn twee huismussennesten aangetroffen, één in de bestaande woning en één in een te behouden schuur. Daarom leidt de planontwikkeling niet tot overtredingen van bepalingen in de Omgevingswet.

Tijdens het veldbezoek zijn geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een rust- of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten. Het kan echter niet worden uitgesloten dat vleermuizen gebruik maken van de opstallen. In het nader onderzoek is tevens onderzocht of er verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. In het plangebied zijn geen vleermuizenverblijfplaatsen gevonden. Tijdens de onderzoeken zijn drie vleermuissoorten waargenomen. Deze waarnemingen betroffen voornamelijk waarnemingen van overvliegende soorten zonder binding met het plangebied, en enkele vleermuizen die kort voedsel zochten in en rond het gebied, voornamelijk ter plaatse van de Lunterse Beek, ruim na zonsondergang en voor zonsopkomst. Dit duidt erop dat de vleermuizen van verder weg komen en geen verblijfplaats in de buurt hebben. De waargenomen soorten zijn de Gewone Dwergvleermuis, de Ruige Dwergvleermuis en de Rosse Vleermuis. De Gewone Dwergvleermuis werd het meest gezien. Verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied en vlieg-routes zijn op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving van het plangebied niet aangetroffen. Het groen rondom het plangebied blijft behouden met de ingreep en wordt versterkt door de aanleg van een groene tuin bij de nieuw te realiseren woning. Uit het verrichte veldonderzoek naar vleermuizen bleek dat beschermde functies in het plangebied niet aanwezig zijn. De voorgenomen werkzaamheden zullen daarom niet leiden tot overtreding van de Omgevingswet ten aanzien van vleermuizen.

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Wel dient in alle gevallen de zorgplicht in acht te worden genomen. Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met

⁵ Florafaunacontrole.nl, Nader onderzoek Huismus - Vleermuizen Oude Holleweg 44 te Renswoude, 25FF050 versie 01, Renswoude, 29 oktober 2025

alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

4.6.4. Conclusie

Het aspect flora en fauna levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7. Luchtkwaliteit

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Toetsing

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 1 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2023, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (9,8 microgram per m³) en fijn stof (16,7 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,7 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Een gemeente legt in het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vast.

In afdeling 3.5 van het Bkl zijn regels voor belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen opgenomen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen (voor functies zoals wonen, onderwijs of zorg) en locaties nabij een geluidsbron. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen geluidsbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) (lokale spoorwegen die zijn aangewezen bij omgevingsverordening, rijkswegen, provinciale wegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Voor lokale wegen (een verharde gemeente- of waterschapsweg met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal) en lokale spoorwegen (een spoorweg die niet is aangewezen bij omgevingsverordening). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Binnen het geluidaandachtsgebied is akoestisch onderzoek nodig om een geluidgevoelig gebouw toe te laten.

Afbeelding 11: Standaardwaarden en grenswaarden.

Geluidbronsorten	Standaardwaarde	Grenswaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den} 40 L _{night}	55 L _{den} 45 L _{night}

Toetsing

Omdat de nieuwe woning in het geluidsaandachtsgebied van de Oude Holleweg wordt gebouwd, is akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de geprojecteerde woning afkomstig van de gemeentelijke wegen ten hoogste 52 dB bedraagt en dat derhalve wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB. Een standaard karakteristieke geluidwering van geveldelen ($G_{A;k}$) van 20 dB volstaat om een binnenwaarde van 33 dB te waarborgen.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor realisatie van de aanvraag.

4.9. Geur

Algemeen

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn ver-

⁶ G&O Consult, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï voor de realisatie van een schuurwoning aan de Oude Holleweg 44 te Renswoude, 2850ao3325 v2 definitief, De Rips, 5 december 2025

deeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen. Conform de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat (BS) bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

Toetsing

Het plangebied ligt in een gebied waarvoor de gemeente Renswoude in haar Verordening geurhinder en veehouderij Renswoude 2016 een aangepaste geurnorm heeft vastgesteld. De geurnorm bedraagt 17 ouE/m³. In de omgeving van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven aanwezig. In alle gevallen staan er bestaande woningen tussen de nieuw te bouwen woning op het perceel Oude Holleweg 44 en die (intensieve) veehouderijen in de omgeving. De bouw van een extra woning vormt daarom geen belemmering voor de uitbreidingsmogelijkheden van die bedrijven. Het dichtstbij gesitueerde intensieve agrarische bedrijf is gevestigd aan de Biesbosserweg 20. Uit geurhinderonderzoek (De Roever Omgevingsadvies, 20180390/C01/RK, Schijndel 5 oktober 2018) blijkt dat het plangebied ruimschoots buiten de 17 ouE/m³-contour ligt.

Conclusie

Het aspect geur levert wel/geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven (of andersom) mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven.

Het begrip 'inrichting' uit de Wet milieubeheer bestaat onder de Omgevingswet niet meer; deze is vervangen door regels voor milieubelastende activiteiten. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Lozingsactiviteiten op oppervlaktewater of een zuiveringsinstallatie of wateronttrekking vallen niet onder de definitie van een 'milieubelastende activiteit'.

Inhoudelijk zijn er weinig veranderingen, wel is de systematiek gewijzigd. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor activiteiten die niet in H3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het Omgevingsplan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing. De gemeente Renswoude heeft in H22, afdeling 22.3 regels opgenomen met betrekking tot milieubelastende activiteiten in relatie tot geluid en geur.

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen, is ook onder de Omgevingswet een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tot milieubelastende activiteiten (tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft in de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) een handreiking⁷ gedaan ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies, zoals woningen. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de grond die is aangewezen voor de functie bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken. De VNG-publicatie hanteert twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Het uitgangspunt van de VNG-handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een

⁷ In oktober 2024 is de VNG-handreiking *Activiteiten en milieuzonering* gepubliceerd. Deze handreiking is in hoofdzaak bedoeld voor de inrichting van het nieuwe omgevingsplan en niet om te onderzoeken of er bij milieugevoelige functies (zoals woningen) nabij milieubelastende functies een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kunnen worden. De handreiking ziet vooral op het inrichten van een omgevingsplan met milieubelastende functies. Om aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij ruimtelijke ontwikkelingen, is de handreiking uit 2009 nog steeds bruikbaar.

bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Afbeelding 12: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Er wordt een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk/buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Toetsing

Uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Renswoude blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven zijn waarvan de richtafstand tot het plangebied reikt.

Conclusie

Vanuit oogpunt van milieuzonering is het plan uitvoerbaar.

4.11. Omgevingsveiligheid

Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Een aandachtsgebied geldt van rechtswege, en is een gebied rond activiteiten met gevaarlijke stoffen dat zichtbaar maakt waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel.

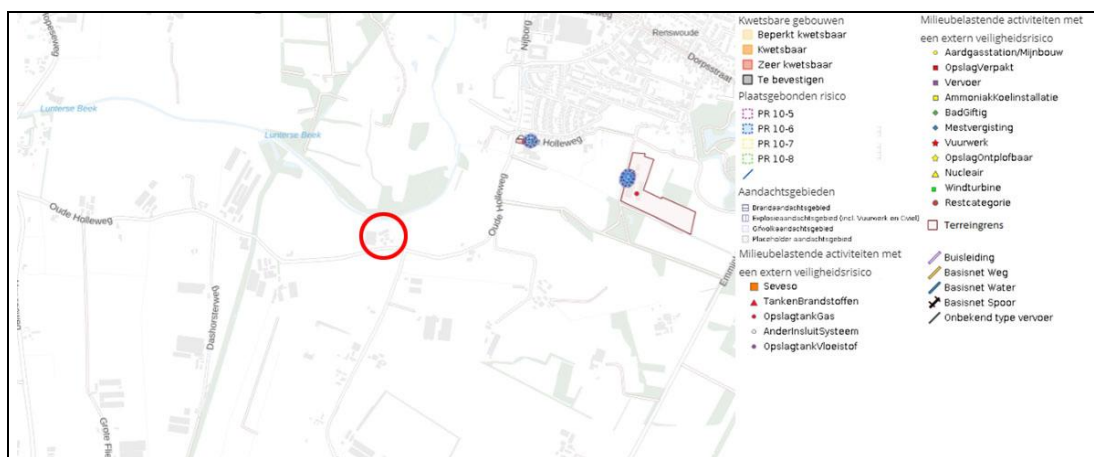
Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat het plaatsgebonden risico van de relevante risicobronnen geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

Afbeelding 13: Fragment risicokaart



4.12. Trilling

Algemeen

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn er geen activiteiten die trillingshinder veroorzaken.

Conclusie

Het aspect trilling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13. Welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot:

- repressief welstand (artikel 22.7), oftewel de excessenregeling, en
- beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (artikel 22.29).

Als een gemeente geen welstandsnota en ook een beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken heeft, dan gelden de regels in de bruidsschat niet. De bruidsschat geldt ook niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

Toetsing

Op het perceel wordt een schuurwoning gebouwd. Voor wat betreft de massaopbouw is dit een gebouw dat past in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en rekening houdt met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd is aan de landschappelijke inrichting, zoals de welstandsnota vereist. Een definitieve toets dient echter nog te worden uitgevoerd.

Conclusie

De bouwplannen zullen te zijner tijd worden getoetst aan de welstandsnota.

4.14. Archeologie en cultuurhistorie

4.14.1. Algemeen

In de Omgevingswet wordt onder cultuur erfgoed verstaan monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

In artikel 5.130 Bkl zijn bepalingen opgenomen om in het omgevingsplan cultureel erfgoed te beschermen. Daarnaast staan in afdeling 8.8 van het Bkl regels voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.14.2. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Artikel 5.130, lid 3 Bkl bepaalt dat in het omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over de uitvoering van onderzoek bij activiteiten die een te verwachten archeologisch monument kunnen verstoren. Voor projecten kleiner dan 100 m² mag geen archeologisch onderzoek gevraagd worden, tenzij in het omgevingsplan anders is bepaald.

Toetsing

Uit het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) blijkt dat archeologisch onderzoek nodig is indien bodemingrepen plaatsvinden die respectievelijk groter zijn dan 100 m² en dieper dan 40 centimeter. De woning wordt grotendeels gebouwd op de locatie van de te slopen kapschuur. Ter plaatse van die kapschuur is de bodem geroerd. De bodemingreep buiten de bebouwingscontour van die kapschuur is kleiner dan 100 m². Als de hooiberg wordt gefundeerd op

palen is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Bij een ander type fundering dient in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning archeologisch bureauonderzoek te worden uitgevoerd.

Indien tijdens de werkzaamheden resten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze resten van cultuurhistorische waarde zijn, geldt een wettelijke meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Het aspect archeologie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling. De gronden in dit TAM-omgevingsplan zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan aangewezen voor een functie voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

4.14.3. Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.15. Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor het aspect bodem instructieregels in het opgenomen. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Het wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Er is een verkennend bodemonderzoek⁸ uitgevoerd. Op grond van het vooronderzoek is voor het grootste deel van het plangebied de hypothese 'onverdacht' gesteld met uitzondering van de locatie waar tot 2012 een dieseltank aanwezig is geweest. Hiervoor is de hypothese 'verdacht'. In het plangebied zijn diverse parameters in de bovengrond licht verhoogd aangetoond, zodat de hypothese 'onverdacht' dient te worden verworpen. De locatie is enigszins belast, maar er is geen aanleiding tot nader onderzoek. Ter plaatse van de dieseltank zijn in de ondergrond en in het grondwater geen verhoogde gehalten aangetoond. Er zijn geen aanwijzingen dat de voormalige bovengrondse dieseltank een negatieve invloed heeft gehad op de kwaliteit van de bodem.

De hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek voor een druplijn van een van de te slopen schuren houdt stand. In het mengmonster is asbest aangetoond. Het gehalte overschrijdt formeel de grenswaarde voor nader asbest in grondonderzoek, maar dit wordt niet zinvol geacht. De locatie dient te worden gesaneerd. Voor die schuur was ook nog een hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek voor ter plaatse aangetroffen bodemvreemde materialen. Deze hypothese houdt geen stand. Hier is geen asbest aangetroffen en/of aangetoond.

De hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grondonderzoek voor een puinfundering ten noorden van de twee te behouden bijgebouwen houdt ook stand. In het mengmonster hiervan is asbest aangetoond. Het gehalte in dat mengmonster overschrijdt de grenswaarde voor nader asbest in puinonderzoek niet.

Conclusie

De kwaliteit van de bodem is in voldoende mate vastgesteld. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om aanvullend of nader asbest in grond/puinonderzoek of nader bodemonderzoek te adviseren. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit is, na sanering van het aangetroffen asbest in de druplijn van één van de schuren, voldoende voor het realiseren van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Omdat de landelijke interventiewaarden verder niet worden overschreden, zijn geen risico's te verwachten.

4.16. Weging van het waterbelang

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op grond van artikel 5.37 Bkl rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken. Dit betekent dat een zogenaamde 'weging van het waterbelang' (voorheen: watertoets) dient plaats te vinden.

⁸ PJ Milieu BV, Verkennend bodem- en asbest in grond/puinonderzoek Oude Holleweg 44 Renswoude, PJ Milieu BV: 25053801A, Nijkerk, 19 januari 2026

Toetsing

Het plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Vallei en Veluwe. Ten behoeve van de planontwikkeling is op 12 september 2025 de digitale watertoets⁹ uitgevoerd. Omdat langs de oostzijde van het plangebied een A-watergang loopt, is de normale procedure van toepassing. Aan die A-watergang vinden geen ingrepen plaats. Vanuit het aspect water zijn er daarom geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat zo veel mogelijk hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet of niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) worden voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. De gemeente hanteert voor nieuwbouw een ontwateringsnorm van 90 cm (gemeten tussen de GHG en de onderkant van de vloer). Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap toe te passen.

Conclusie

Het aspect weging van het waterbelang levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.17. Niet gesprongen explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Renswoude gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor mogelijk ontplofbare oorlogsresten (OO) in de bodem kunnen

⁹ buRO – bureau voor ruimtelijke ordening, Digitale watertoets Oude Holleweg 44, Amersfoort, 12 september 2025

zijn achtergebleven. De huidige eigenaren wonen al diverse generaties in het plangebied. Uit informatie van die eigenaren is af te leiden dat er op het bouwperceel geen niet ontplofbare oorlogsresten aanwezig zijn. Bovendien is de bodem bij de sloop en realisatie van diverse gebouwen op het perceel verschillend malen geroerd. Ook op de locatie van de nieuw te bouwen woning is nu een kapschuur aanwezig. Hierdoor is de kans op ontplofbare oorlogsresten niet aanwezig. Er is derhalve geen aanvullend onderzoek naar Ontplofbare Oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog nodig.

Bij grondwerkzaamheden binnen het plangebied is het in dit geval verstandig om het Protocol Toevalstreffer te hanteren. In het protocol staat kort beschreven wat er moet gebeuren als er onverhoopt iets verdachts wordt aangetroffen. Het Protocol Toevalstreffer moet voorafgaand aan de grondwerkzaamheden door de opdrachtgever kenbaar worden gemaakt aan de aannemer grondwerken, zodat deze zijn personeel in het veld kan informeren.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Dit TAM-Omgevingsplan besluit vormt een alternatieve mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer dit nog niet via de nieuwe standaard kan worden gedaan. Het doel van dit TAM-Omgevingsplan besluit is om te voorkomen dat planvorming onaanvaardbare vertraging oploopt onder de Omgevingswet.

Het TAM-Omgevingsplan is met de techniek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld, maar wel conform de inhoudelijke eisen van de Omgevingswet. Daardoor zijn de IMRO-standaarden gebruikt. Met dit TAM-Omgevingsplan besluit worden zoveel mogelijk de regels uit het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard in het omgevingsplan (via dit TAM-Omgevingsplan besluit). Wel zijn aanvullende regels nodig om te zorgen dat wordt voldaan aan de Omgevingswet. Het bestemmingsplan voldoet immers niet geheel aan de Omgevingswet.

Het juridische deel van dit TAM-omgevingsplan bestaat uit regels en een verbeelding waarop de toegelaten functies zijn aangegeven. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet. Om duidelijk te maken hoe een TAM-omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden:

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Oude Holleweg 44 in Renswoude en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) van het omgevingsplan van de gemeente Renswoude. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22b

van het omgevingsplan van de gemeente Renswoude. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22b' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22b' gelezen worden.

5.2. Regels

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit 4 hoofdstukken. In de benaming is daarbij zo dicht mogelijk bij de IMRO-standaarden gebleven:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten (voorheen: bestemmingsregels)
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangsregels (voorheen: overgangs- en slotregels).

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In artikel 1 is het toepassingsbereik van het TAM-omgevingsplan aangegeven. Hiermee wordt voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden.

De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet c.a. zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (artikel 1.1 Omgevingswet) en dus ook op TAM-omgevingsplannen. Voor zover de begripsbepalingen (artikel 2) en de wijze van meten (artikel 4) van het Omgevingsplan van de gemeente Renswoude en van de Omgevingswet en de bijbehorende besluiten (Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling) afwijken van de bepalingen uit hoofdstuk 1 van dit TAM-omgevingsplan, dan gaat dit hoofdstuk voor. In artikel 3 zijn aanvullende begripsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

In het plangebied komen aantal functies (voorheen: bestemmingen) voor: "Agrarisch" en "Wonen". Deze bevatten beoordelingsregels voor bouwen en specifieke functieregels. Inhoudelijk zijn deze beoordelingsregels zoveel als mogelijk overgenomen uit het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied 2010/Herziening Buitengebied Renswoude 2010. Daarnaast hebben de gronden de functie "Waarde – Archeologie - 2" overeenkomstig dat bestemmingsplan. Deze gronden hebben hierdoor ook een functie voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

De gronden buiten het perceelsgedeelte dat voor de functie "Wonen" is aangegeven behouden de functie "Agrarisch". Ten opzichte van het tijdelijk deel van het omgevingsplan is alleen het bouwvlak niet meer op de verbeelding opgenomen. In de functie "Wonen" is de regelgeving uit de bestemmingsplan parapluperziening parkeren & woningsplitsing en kamerverhuur voor wat betreft woningsplitsing en kamerverhuur overgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In artikel 8 zijn de zogenaamde aanvraagvereisten opgenomen. In paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (onder andere binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op vergunningplichten voor omgevingsplanactiviteiten die in een TAM-omgevingsplan worden opgenomen. Het TAM-omgevingsplan is immers onderdeel van het nieuwe deel van het omgevingsplan van de gemeente Renswoude.

De anti-dubbeltelregel in artikel 9 is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De algemene bouwregels (artikel 10), algemene gebruiksregels (artikel 11) en de algemene afwijkingsregels (artikel 12) zijn voor zover relevant overgenomen uit het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied 2010/Herziening Buitengebied Renswoude 2010.

Op de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone- landbouwontwikkelingsgebied' niet opgenomen. De regelgeving die hieraan is gekoppeld heeft uitsluitend betrekking op agrarische bouwvlakken. Het onderhavige plangebied omvat geen agrarische bouwvlakken.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Hoofdstuk 4 bevat alleen nog overgangsregel in artikel 13. De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Deze worden opgenomen conform het voormalige Besluit ruimtelijke ordening. Hoofdstuk 23 van het omgevingsplan van de gemeente Renswoude bevat slotbepalingen met een artikel genaamd citeertitel: Dit omgevingsplan wordt aangehaald als: Omgevingsplan gemeente Renswoude. Aangezien het TAM-omgevingsplan juridisch onderdeel wordt van dit, voor heel Renswoude geldende, omgevingsplan wordt geen slotbepaling opgenomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1. Bestuurlijk vooroverleg

Het initiatief is voorgelegd aan de provincie Utrecht. Door de provincie is geconcludeerd dat het plan past binnen de provinciale Omgevingsverordening en dat dit geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het perceel is aan de noordzijde begrensd door de Lunterse Beek. Ten tijde van het principe-verzoek heeft het gemeentebestuur de initiatiefnemer de suggestie meegegeven met het Waterschap Vallei & Veluwe te overleggen of wellicht van daaruit wensen ten aanzien van de inrichting van de Lunterse Beek als koppelkans gerealiseerd zouden kunnen worden. In het nu voorliggende plan is daar vooralsnog geen rekening mee gehouden. Dit is overigens ook niet afdwingbaar, want voor het overige wordt voldaan aan het afwegingskader functieverandering. De nu voorliggende functieverandering betreft uitsluitend het agrarisch bouwperceel en niet de omliggende gronden.

6.1.2. Participatie omgeving

De initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de beoogde planontwikkeling. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

In het kader van de tervisielegging van het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan zal deze versie weer aan omwonenden worden voorgelegd.

6.2. Financiële haalbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door de initiatiefnemer. Deze initiatiefnemer is ook de eigenaar van de gronden. De financiering van alle kosten die samenhangen met de ontwikkeling van de bebouwing komt voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente aan het bouwplan verbonden. Dit is tussen de gemeente en initiatiefnemer met een nadeelcompensatieovereenkomst/antérieure overeenkomst vastgelegd.

6.3. Ontwerp TAM-Omgevingsplan

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Heraut en is vanaf 30 oktober gedurende 6 weken ter visie gelegd. In die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.